

Gemeinde Seeon-Seebruck  
LANDKREIS TRAUNSTEIN

## 12. Änderung des Bebauungsplans "Truchtlaching-Auberg" im Verfahren der Innenentwicklung nach §13a BauGB

**ENTWURF** *in der Fassung vom 10.02.2024*

**Satzung vom .....**  
in der Fassung vom .....

---

Planung:

**WÜSTINGER RICKERT**

Architekten und Stadtplaner PartGmbH  
Nußbaumstr. 3 83112 Frasdorf  
t. 08052 9568070 f. 08052 9568079  
e. info@wuestinger-rickert.de

Gemeinde:

**SEEON-SEEBRUCK**

Römerstraße 10 83358 Seebruck  
t. 08667 8885 0 f. 08667 8885 30  
e. gemeinde@seeon-seebruck.de

---

Projektnummer 1393

Unverbindliche Darstellung des Bebauungsplanes als Druckversion in A4. Maßgebend ist die Originalfassung mit Festsetzungen und Begründung, die in der Gemeinde eingesehen werden kann.

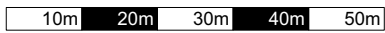
# Präambel

Die Gemeinde Seon-Seebruck erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 1a, 2, 3, 4, 8, 9, 13 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), des § 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), der Art. 5, 6, 7 und 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) die 12. Änderung des Bebauungsplans "Truchtlaching-Auberg".

Im Rahmen des räumlichen Geltungsbereichs der 12. Änderung verdrängt diese, in Bezug auf die Planzeichnung und die von ihr berührten Festsetzungen, den Bebauungsplan "Truchtlaching-Auberg" inklusive all seiner bisherigen Änderungen. Im Übrigen bleiben die Festsetzungen des Bebauungsplans "Truchtlaching-Auberg" unberührt.

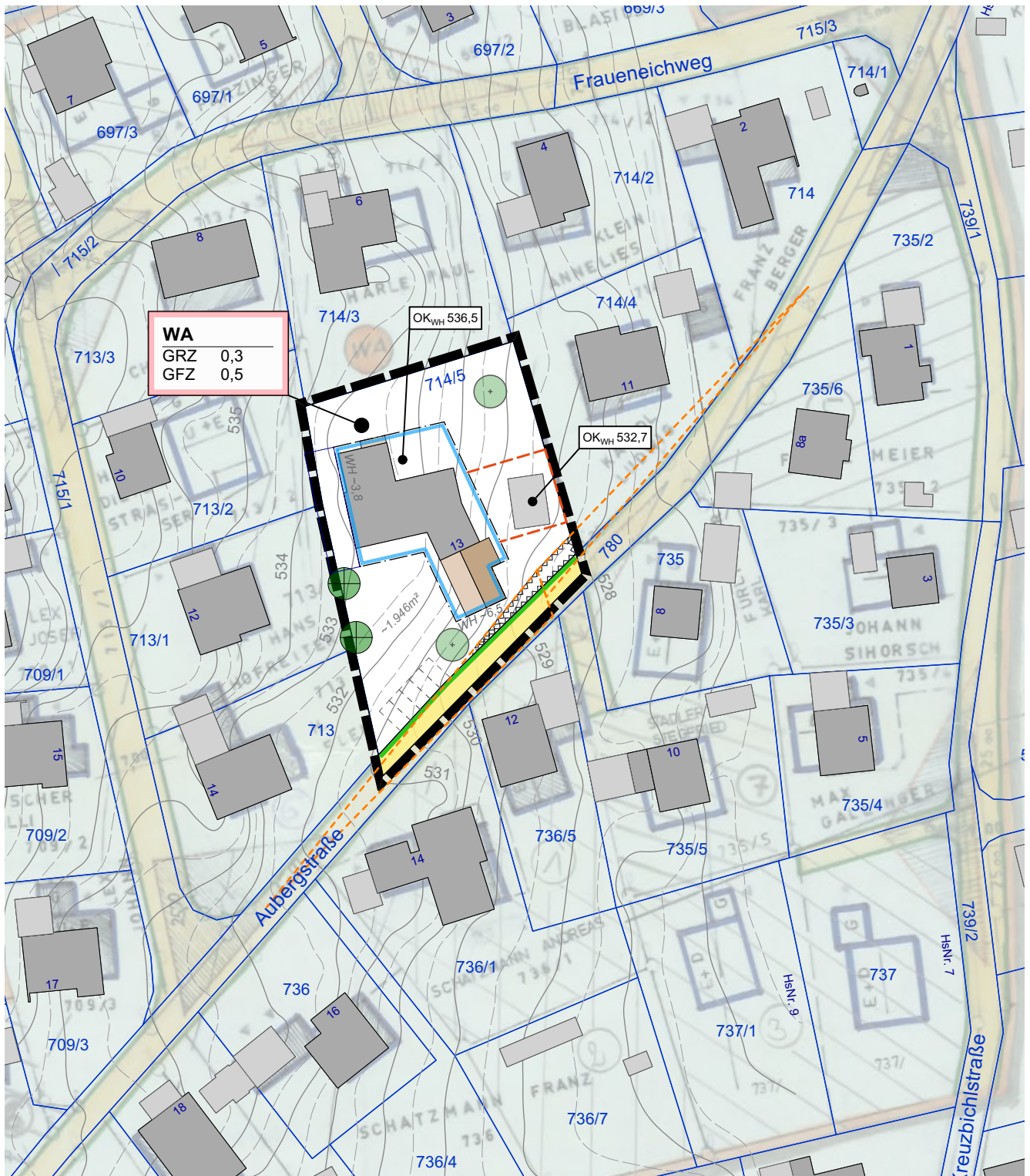
## A) Planzeichnung

M 1:1.000 N



Zeichnung ist zur Maßentnahme geeignet

System UTM32



## B) Festsetzung durch Text und Planzeichen

---

### § 1 Allgemeines



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung

### § 2 Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

### § 3 Maß der baulichen Nutzung

- (1) GRZ 0,3 Maximal zulässige Grundflächenzahl gemäß Planeinschrieb (z.B. 0,3)
- (2) Die nach § 3 (1) festgesetzte GRZ darf durch Terrassen, Balkone und Loggien bis zu einer maximalen Grundflächenzahl GRZ von 0,35 überschritten werden.
- (3) Die nach § 3 (1) und (2) festgesetzte GRZ darf bis zu einer maximalen Grundflächenzahl GRZ von 0,4 (inkl. Hauptanlagen und Flächen nach § 3 (1) und (2)), durch folgende Anlagen überschritten werden.
  - Garagen und Carports
  - Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO
- (4) Die nach § 3 (1), (2) und (3) festgesetzte GRZ darf bis zu einer maximalen Grundflächenzahl GRZ von 0,45 (inkl. Hauptanlagen und Flächen nach § 3 (1), (2) und (3)) durch folgende Anlagen überschritten werden:
  - Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird
  - Stellplätze, Zuwegungen und Zufahrten
- (5) Über die Festsetzungen nach § 3 (2), (3) und (4) hinaus, sind weitere Überschreitungen im Sinne des §19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO, nicht zulässig.
- (6) GFZ 0,5 Maximal zulässige Geschossflächenzahl gemäß Planeinschrieb (z.B. 0,5)

### § 4 Höhenentwicklung

$OK_{WH} 536,5$  Maximal zulässige absolute Oberkante der Wandhöhe in Metern über Normalhöhen-Null im DHHN2016 (z.B. Oberkante Wandhöhe 536,5 m ü. NHN).  
Die Oberkante der Wandhöhe ist bei geneigten Dächern der gedachte Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut mit der Ebene der Außenkante der Außenwand an der Traufseite des Daches.

### § 5 Baugrenzen




Baugrenze

### § 6 Abstandsflächen




Von den in Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO ermöglichten abweichenden Regelungen zur Abstandsflächentiefe durch den Bebauungsplan wird kein Gebrauch gemacht.

### § 7 Nebenanlagen und Garagen

- (1)  Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Garagen
- (2) Nebenanlagen nach §14 BauNVO und Garagen mit einer Grundfläche über 10 m<sup>2</sup> sind nur innerhalb der Flächen für Nebenanlagen und Garagen nach § 7 (1) und in den Bauräumen nach § 5 (1) zulässig.
- (3) Von den Regelungen nach § 7 (2) ausgenommen sind:
  - offene Stellplätze
  - offene, nicht überdachte Sitzbereiche (Terrassen)
  - Stützmauern
  - Einfriedungen
  - Zufahrten und Zuwegungen

- (4) Die Dächer von Nebenanlagen über 10 m<sup>2</sup> müssen die Anforderungen an Dächer nach § 9 erfüllen. Darüber hinaus sind sie, so nicht die Regelung nach § 9 (5) einschlägig wird, mit der identischen Dachdeckung wie die dazugehörigen Hauptgebäude zu versehen.
- (5) Stellplätze für Mülltonnen sind in Haupt- oder Nebengebäude zu integrieren.

## § 8 Erschließung

- (1)  öffentliche Straßenverkehrsfläche
- (2)  Straßenbegrenzungslinie
- (3)  Umgrenzung von Flächen, die von Baukörpern, Einfriedungen, Aufschüttungen, parkenden Fahrzeugen, Bewuchs und sonstigen Gegenständen in einer Höhe zwischen 0,8 und 2,5 m, über der Höhe der nächstgelegenen Straßenfläche freizuhalten sind (Auf Grundlage der Sichtdreiecke mit den Ausmaßen gem. Planeinschrieb.).

## § 9 Dächer

- (1) Dachflächen größer 10 m<sup>2</sup> sind ausschließlich als symmetrische Satteldächer mit gleich geneigten Dachflächen in einem Neigungswinkel von 18° bis 24° zulässig.
- (2) Als Dachdeckung sind nur Dachziegel und Dachsteine in anthrazit und roter bis rotbrauner Farbe zulässig.
- (3) Abweichend von § 9 (1) gilt: Dem Hauptdach untergeordnete Flächen, welche maximal 15 % der Dachfläche des Hauptdaches entsprechen und deren höchster Punkt mindestens 0,6 m unter der tatsächlich hergestellten OK<sub>WH</sub> gem. der Definition nach § 4 des Hauptdaches liegen, sind auch als Pultdächer zulässig. Der First des Pultdaches muss direkt an das Hauptgebäude anschließen. Die Neigung dieser Dachflächen darf maximal 10° zur Neigung des Hauptdaches abweichen.
- (4) Bei den Dächern von Hauptanlagen ist trauf- und ortgangseitig ein Dachüberstand von mindestens 1,0 m einzuhalten. Bei Dächern von Nebenanlagen, Dachflächen kleiner 10 m<sup>2</sup> sowie Dächern nach § 9 (3), sind jeweils mindestens 0,5 m einzuhalten. Der Dachüberstand wird horizontal von der Außenkante der Außenwand im 90° Winkel zu dieser bis zur Außenkante (Abtropfkante) der Dachdeckung gemessen.
- (5) Garagen, Nebenanlagen und Carports, als an mindestens 3 Seiten komplett offene Überdachungen über baurechtlich notwendigen Stellplätzen, dürfen abweichend von der Festsetzung § 9 (1) auch mit Pultdächern bis zu 8° Neigung ausgeführt werden. Sie sind als Gründächer auszuführen. Abweichend von § 9 (4) sind bei Carports keine Dachüberstände erforderlich.
- (6) Abweichend von § 9 (1) und (2) sind auf Wintergärten und Terrassenüberdachungen transparente Dächer als Sattel- oder Pultdächer sowie flach geneigte Dächer, mit einem Neigungswinkel ab 10° zulässig. Abweichend von § 9 (4) sind hier keine Dachüberstände erforderlich.

## § 10 Aufschüttungen und Abgrabungen

- (1) Aufschüttungen und Abgrabungen sind außerhalb der Baugrenzen nach § 5 (1) nur zur Einbindung der baulichen Anlagen in die bestehende Topographie und nur bis 1,0 m zum natürlichen Gelände zulässig.
- (2) Die durch Abgrabungen und Aufschüttungen erzeugte Böschungsneigung darf nicht steiler als ein Verhältnis von 1 zu 2 (Höhe zu Länge) sein.
- (3) Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von 1,0 m und einer Länge von 10 m zulässig. Sie sind aus Natursteintrockenmauerwerk, ohne Mörtel, mit offenen Fugen zu erstellen. Ein Mindestabstand von 1,0 m zur Grundstücksgrenze ist einzuhalten.

## § 11 Grünordnung

- (1) Auf dem Baugrundstück sind mindestens zwei heimische, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen.

- (2) Entlang der südlich angrenzenden, öffentlichen Straßenverkehrsfläche nach § 8 (1), jedoch max. 3 m von dieser entfernt, ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum mit einer Endwuchshöhe von min. 10 m und einer Mindestqualität 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen.
- (3) Neupflanzungen nach § 11 (1) und (2) sind dauerhaft zu erhalten und spätestens in der Herbstpflanzperiode nach Nutzungsaufnahme der jeweiligen Gebäude zu pflanzen. Die Neupflanzungen dürfen nur aus Gründen der Verkehrssicherheit oder so sie komplett abgestorben sind, entfernt werden. Sie sind entsprechend der Vorgaben nach § 11 (1) bzw. § 11 (2) in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

## § 12 Photovoltaikanlagen











- (1) Auf allen Dachflächen ist eine Photovoltaik-Nutzung zulässig. Im gesamten Geltungsbereich gilt, dass mindestens 40% der gesamten Dachfläche mit Photovoltaik-Modulen zu versehen sind. Dies gilt nicht für Dachterrassen sowie Dächer von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und Garagen.
- (2) Photovoltaik-Module sind im Neigungswinkel der Dachhaut zu integrieren. Sie sind als gleichmäßige, rechteckige Flächen zu errichten. Photovoltaik-Module auf Dächern müssen umlaufend mindestens 1,0 m Abstand zu Traufe, First und Ortgang haben. Ein Abstand zur Dachhaut ist nur im Rahmen des konstruktiv Notwendigen zulässig. Es ist nur jeweils eine Photovoltaikanlagenfläche pro Dachfläche zulässig.
- (3) Abweichend von § 12 (1) sind auf Flachdächern auch aufgeständerte Photovoltaik-Module bis zu einer maximalen Höhe von 1,0 m zulässig, wobei die Höhe senkrecht zur Dachfläche gemessen wird. Sie müssen um mindestens 1,0 m von der Außenkante Attika zurücktreten.
- (4) Gebäudeunabhängige Photovoltaikanlagen sind im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig.

## § 13 Verhältnis zum Ur-Bebauungsplan

Sämtliche Festsetzungen durch Planzeichen des Ur-Bebauungsplans "Truchtlaching-Auberg" sowie die textlichen Festsetzungen zu Nummer 1, 2, 3, 4, 7 und 8 werden im Rahmen der hier gegenständlichen Bebauungsplanänderung, innerhalb des Geltungsbereichs, vollumfänglich ersetzt.

## C) Hinweise durch Text und Planzeichen

### 1. Hinweise durch Planzeichen

- (1)  Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer
- (2)  Bestehende Baukörper mit Nebenanlage und HausNr.
- (3)  Vorgeschlagener Baukörper mit Nebenanlage
- (4)  ~ 1.946 m<sup>2</sup> Größe der Baugrundstücke
- (5)  Höhengichtlinie in 0,5 Metern
- (6)  Im Rahmen der Festsetzung der maximalen Oberkante der Wandhöhe etwa mögliche Wandhöhe (z.B. 6,5 m)  
Die Wandhöhe ist der Abstand zwischen unterem und oberem Bezugspunkt. Unterer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit dem natürlichen Gelände. Oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Dachhaut an der jeweiligen Traufseite der Dächer.
- (7)  Baumbestand, Erhalt empfohlen (Darstellung nach Luftbild)
- (8)  Vorgeschlagene Standorte für Baumpflanzungen
- (9)  Sichtdreiecke 50 km/h: Anfahrtsicht 3 m / Schenkellänge 70 m
- (10)  Vorgeschlagene Gestaltung und Lage der KfZ-Stellplätze auf dem Baugrundstück

## 2. Hinweise zu Abstandsflächen

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die Regelungen zu Abstandsflächen der "Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe" der Gemeinde Seeon-Seebruck vom 01.02.2021 einzuhalten.

## 3. Hinweise zu Entwässerung und Versickerung

- (1) Wo die Untergrundverhältnisse es zulassen, ist Niederschlagswasser nach den Vorgaben der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit der TRENGW über die belebte Bodenzone zu versickern.  
Kann die Flächenversickerung oder das Anlegen von Mulden aus Platzgründen nicht verwirklicht werden, ist eine linienförmige Versickerung über Rigolen oder Sickerrohre anzustreben. Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe (z.B. ungünstige Untergrundverhältnisse) eine der vorgenannten Lösungen ausschließen. Die Sohle einer Versickerungsanlage darf im Rahmen der erlaubnisfreien Versickerung gemäß NWFreiV nicht tiefer als 5,0 m unter Geländeoberkante liegen. Alternativ ist für die Niederschlagswassereinleitung eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Traunstein - Wasserrecht zu beantragen.  
Alternativ besteht die Möglichkeit, das anfallende Niederschlagswasser in den örtlichen Regenwasserkanal, welcher auf der Flurstücks-Nr. 715 (Hochöder Straße) verläuft, einzuleiten. Ein Anschluss an diesen besteht bereits bei beiden Baugrundstücken.
- (2) Bei der Versickerung in das Grundwasser sind die "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) einzuhalten. Soll von den TRENGW abgewichen werden, ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Das Arbeitsblatt DWA-A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" ist zu beachten.
- (3) Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so herzustellen bzw. zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen freizuhalten. Überbauen oder Verfüllen, Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Zu- und Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind unzulässig. Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Deshalb sind die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen bereits während der Bauzeit nicht zulässig.
- (4) Um der Versiegelung des Bodens entgegenzuwirken, wird empfohlen, befestigte Flächen möglichst durchlässig, z.B mit Schotterrasen, Rasengittersteinen, o. Ä. auszuführen.

## 4. Hinweise zum baulichen Schutz gegen Starkregenereignisse

- (1) Wild abfließendes Oberflächenwasser  
Es ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass kein Niederschlagswasser von den Baugrundstücken auf die Verkehrsflächen und Nachbargrundstücke gelangt.  
Nachteilige Veränderungen des Oberflächenabflusses für angrenzende Bebauungen und Grundstücke durch Baumaßnahmen sind nicht zulässig (§37 WHG).  
Es dürfen keine Geländeänderungen (Auffüllungen, Aufkantungen etc.) durchgeführt werden, die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.
- (2) Im Rahmen des Klimawandels kann es verstärkt zu Starkregenereignissen und in der Folge zu wild abfließendem Oberflächen- bzw. Schichtwasser sowie hoch anstehenden Grundwassern kommen. Hinsichtlich dieser Gefahren wird die Einhaltung folgender baulicher Rahmenbedingungen empfohlen:
  - Die Oberkante des Fertigfußbodens des untersten Vollgeschosses sollte mindestens 25 cm über anstehendem Gelände liegen.
  - Gebäude sind, an der Stelle wo sie in das Gelände einschneiden, bis zu einer Höhe von 25 cm über der Oberkante des anstehenden Geländes wasserdicht zu errichten (Keller/Tiefgarage wasserdicht und ggf. auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Installationsdurchführungen etc.).

## 5. Hinweise zu technischen Anlagen

Nach der Verordnung "Allgemeine Bedingungen für den Netzanschluss und dessen Nutzung für die Elektrizitätsversorgung in Niederspannung (NAV)" sind die zur Versorgung notwendigen technischen Anlagen auf dem Grundstück zu dulden.

## 6. Hinweise zum Artenschutz

- (1) Hinsichtlich des Artenschutzes wird auf §44 "Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten" des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) hingewiesen. Demnach ist es unter anderem verboten, geschützte Arten zu stören, zu verletzen, zu töten, zu beschädigen oder zu zerstören. Den Regelungen dieses Gesetzes ist Rechnung zu tragen.  
Im Rahmen der Bauausführung ist sicherzustellen, dass durch die Bauvorhaben weder durch deren Errichtung noch durch deren späteren Bestand den Regelungen des §44 BNatSchG zuwidergehandelt wird.  
Dies ist insbesondere bei Rodungs-, Abriss- sowie Umbauarbeiten zu beachten.
- (2) Rodungsarbeiten (Bäume und größere Gehölze) sind nur außerhalb der im §39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG festgelegten Brut-, Nist-, Lege- und Aufzuchtzeiten der Brutvögel und somit nur außerhalb der Zeit zwischen 1. März und 30. September durchzuführen.

## 7. Hinweise zum Denkmalschutz

- (1) Bodendenkmäler und archäologische Bodenfunde, die bei Bauarbeiten zu Tage treten, unterliegen nach Art. 8 BayDSchG der gesetzlichen Meldepflicht. Sie sind dem Bayrischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich bekannt zu machen.
- (2) Aufgefundene Gegenstände und deren Fundorte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

## 8. Hinweis zur Überschreitung von Baugrenzen

Eine Überschreitung der Baugrenzen nach § 5 kann in geringfügigem Maß nach § 23 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden. Gebäudeteile sind in der Regel als untergeordnet zu betrachten, wenn sie die Vorgaben des Art. 6 Abs. 6 Nr. 2 BayBO einhalten.

## D) Hinweise durch Text zum Bestandsbebauungsplan

---

Soweit im Rahmen der hier gegenständlichen Änderung nicht geänderte Regelungen getroffen werden, gelten die Festsetzungen des Ur-Bebauungsplans (Nummer 5 und 6) uneingeschränkt weiter. Insbesondere sind für diese Festsetzungen auch die gesetzlichen Regelungen (BauNVO) in der zum Zeitpunkt der Aufstellung des Ur-Bebauungsplans bzw. der Änderungen gültigen Fassung anzuwenden.

## E) Verfahrensvermerke

---

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom ..... die 12. Änderung des Bebauungsplans "Truchtlaching-Auberg" im beschleunigten Verfahren als "Bebauungsplan der Innenentwicklung" nach § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss, die Durchführung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB sowie die Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Die Öffentlichkeit hatte bis einschließlich ..... die Möglichkeit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich entsprechend zu äußern.

Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplans mit Begründung, in der Fassung vom ....., wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt. Dies wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB für den Entwurf der Änderung des Bebauungsplans mit Begründung, in der Fassung vom ....., hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... die 12. Änderung des Bebauungsplans "Truchtlaching-Auberg" in der Fassung vom ..... als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Seeon-Seebruck, den .....

(Siegel)

.....  
Martin Bartlweber, Erster Bürgermeister

Die 12. Änderung des Bebauungsplans "Truchtlaching-Auberg" wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die 12. Änderung des Bebauungsplans "Truchtlaching-Auberg" tritt damit in Kraft.

Die Änderung des Bebauungsplans mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Seeon-Seenbruck zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, § 44 Abs. 4 sowie des § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

Seeon-Seebruck, den .....

(Siegel)

.....  
Martin Bartlweber, Erster Bürgermeister